דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31/08/2026
מספר מינוי: 1002-2026
מספרנו: 399-1002-2026

לכבוד
המבקש,
באמצעות השמאית גב' איריס לוינבאום
levinbaum@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון באמצעות השמאית גב' גלית אציל לדור
galit@atsil.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 2, חלקה 336 בגוש 3923
ראשון לציון, שכונת רמז, רחוב התבור 16

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תוכניות רצ/1/1יג, רצ/מק/1/21/1/1, רצ/מק/2/25/1/1, רצ/1/26/1/1 ו- רצ/1/1/1/6.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **מועדים:**

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משבח	מועד קובע
רצ/1/1/יג	24/03/2004
רצ/מק/1/21/1/1	12/10/2006
רצ/מק/2/25/1/1	30/04/2007
רצ/1/26/1/1	23/02/2010
רצ/1/1/1/6	13/07/2012

2.2 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י הח"מ, ביום 16/06/2026[1].

2.3 ביום 19/08/2026 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם לסיכום הדיון החלטתי לצאת לסיור בתוך הנכס. אולם בהתאם להודעת שמאית המבקש, רוכש הזכויות לא אפשר כניסה לתוך הנכס.

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

מהות	דירת קוטג'
גוש	3923
חלקה	336
תת חלקה	2
שטח חלקה רשום[2]	1,000 מ״ר
שטח תת חלקה רשום[1]	209.4 מ״ר
זכויות משפטיות	זכות בעלות
מיקום	ראשון לציון, שכונת רמז, רחוב התבור 16

4. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב התבור, בשכונת רמז ראשון לציון. מיקומה של השכונה, מדרום לשכונת כצלנסון, ממזרח לכביש 42, ומצפון לכביש 431. גובה טופוגרפי כ- 55 מטר מעל פני הים.

שכונת רמז ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר ראשון לציון. השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד בנייה צמודת קרקע, ותיקה לצד חדשה.

רחוב התבור הינו רחוב שכונתי פנימי דו כיווני, בעל מסלול אחד לכל כיוון.

<u>תיאור החלקה-הנכס</u>

חלקה 336 בגוש 3923 בשטח רשום של 1,000 מ״ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית דרומית לרחוב התבור.
בחלקה המערבי של החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע, ואילו בחלקה המזרחי בנוי מבנה מגורים דו משפחתי הכולל שתי יחידות דיור. הנכס הנדון מהווה את היחידה הצפונית במבנה הדו משפחתי.
הנכס הנדון הינו תת חלקה מס׳ 2, המהווה בית מגורים דו משפחתי, הבנוי בשתי קומות ועליית גג מעל לקומת מרתף חלקית, בשטח כולל של 209.4 מ״ר.

[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 03/05/2026.

5. **<u>המצב המשפטי</u>:**

5.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 03/05/2026 לתת חלקה 2 חלקה 336, בגוש 3923 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	3923.
חלקה	:	336.
תת חלקה	:	2.
שטח חלקה רשום	:	1,000 מ״ר.
שטח תת חלקה רשום	:	209.40 מ״ר.
הצמדות	:	קרקע הכולל מתחת לדירה בשטח של: 249 מ״ר, קרקע ביחד עם 2-3 בשטח של 43.90 מ״ר.
בעלים	:	פרטיים.
הערות	:	הערת אזהרה לטובת וישנוביצקי רועי, כספי וישנוביצקי גילי. הערת אזהרה לרישום משכנתה.

5.2 <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם להעתק הסכם מכר שהוצג בפני, מיום 08/09/2025,

הממכר: תת חלקה 2 חלקה 336 בגוש 3923.

התמורה: 6,060,000 ₪. מיסים על פי חוק.

6. **<u>המצב התכנוני</u>:**

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

6.1 מצב קודם

6.1.1 <u>תוכנית רצ/1/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1646 מיום 30/07/1970.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד 'אזור מגורים ב'.

<u>להלן הוראות הבניה לאזור 'אזור מגורים ב'</u>:

שטח מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר.
מס' יח"ד	:	4
אחוזי בנייה מותרים	:	25% בקומה, 50% בשתי קומות
מרפסות פתוחות	:	25% משטח הבנייה המותר.
מבני עזר	:	ניתן לבנות בקומת עמודים בנייני עזר, כגון חדרי מדרגות, מקלט ,בניין סניטרי ומחסן בשיעור 10% משטח המגרש.

6.1.2 <u>תוכנית רצ/1/1/ג'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2461 מיום 10/08/1978.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית רצ/1/1 הקובעת את זכויות הבנייה והשימושים באזורי מגורים ואזור מסחרי.

להלן פירוט זכויות והוראות הבנייה באזור מגורים ב':

שטח מגרש מינימאלי	:	750-1,000 מ"ר.
אורך חזית מינימלי	:	18 מ'.
מס' יח"ד	:	4
אחוזי בנייה מרבי	:	29% בקומה, 58% בשתי קומות
מרפסות פתוחות	:	25% משטח הבנייה המותר.
מבני עזר	:	ניתן לבנות בקומת עמודים בנייני עזר, כגון חדרי מדרגות, מקלט ,בניין סניטרי ומחסן בשיעור 10% משטח המגרש.
קווי בניין	:	צידי- 3 מ', קדמי- לפי תשריט, אחורי- 5 מ'.

6.1.3 <u>תוכנית רצ/1/1/ו'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3378 מיום 11/09/1986.

התוכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד ובגובה של עד 2.5 מ'.

שטח חדר היציאה לגג ייכלל בזכויות הבנייה המותרות.

היציאה לחדרים על הגג תהיה ממדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו והבנייה מעל שטח דירתו בלבד. לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.

כמו כן התירה התוכנית הקמת פרגולות בקומת הגג.

6.1.4 <u>תוכנית רצ/1/1/ו'/א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3599 מיום 08/12/1988 ובעיתונים ביום 21/12/1988.

התוכנית קובעת הוראות דומות לתוכנית רצ/1/1/ו' למעט קביעה כי שטח הפרגולות יהיה עד 15 מ"ר ומבטלת את האיסור להקמת יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.

6.1.5 <u>תוכנית רצ/1/1/ו'/ב'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3814 מיום 13/11/1990.

התוכנית מבטלת את סעיף ד' 10 בתוכנית תיקון מתאר רצ/1/1/א והוראות סעיף 11 בתוכנית רצ/1/1/ו, הקובעות כי לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או ייבנה עפ"י תוכנית הכוללת בינוי מיוחד שעל פיו לא מותרים חדרי יציאה לגג.

6.1.6 <u>תוכנית רצ/במ/3/12/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3973 מיום 13/12/1992.

מטרת התוכנית בין היתר המשך פיתוח אזור המגורים במקום בכיוון דרום, ע"י יצירת מגרשים למגורים ב' ולמגורים ג'.

הנכס מסווג כמגרש 2005 בייעוד אזור מגורים ב'.

להלן פירוט זכויות והוראות הבנייה באזור מגורים ב':

שטח מגרש מינימאלי	:	500-1,000 מ"ר.
מס' יח"ד	:	4
אחוזי בנייה מרבי	:	30% בקומה, 60% בשתי קומות
מבני עזר	:	לא תותר בניית מבני עזר מחוץ למרתף למעט מבני עזר לחניה בשטח מירבי של 18 מ"ר. בבניינים בהם לא ייבנה מרתף תותר בניית מבנה עזר בשטח 25 מ"ר ליח"ד – מבנה עזר לחניה בשטח מרבי של 18 מ"ר אך לא פחות מ-15 מ"ר ומבנה עזר בהתאם לחוק בשטח של עד 10 מ"ר.
מרתפים	:	עד 50 מ"ר, לשימושי מקלט, חדרי מכונות, חניה פרטית, מבני עזר, חדרי משחקים או חדרי הובי.

גגות	:	ניתן לנצל את חלל הגגות המשופעים מחוץ לתחשיב אחוזי הבנייה ללא אישור הוועדה עד שטח של 14 מ״ר ועד גובה של 1.5-2.5 מ׳.
קווי בניין	:	צידי- 3 מ׳, קדמי ואחורי- 5 מ׳ קו בניין לשצ״פ- 5 מ׳.

6.1.7 <u>תוכנית רצ/1/1/ז׳</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4106 מיום 29/04/1993 ובעיתונים ביום 05/05/1993.

התוכנית קובעת הוראות באזורי מגורים לבניית גזוזטרא ששטחה לא ייכלל באחוזי הבנייה בתנאי שכל שטח הגזוזטרא ייצא בגבול קווי הבניין למעט הבלטה של 1.50 מ׳ לחזית הרחוב ,עומקה לא יעלה על 2 מ׳ ושטח כל המרפסות הפתוחות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבנייה המותר במגרש.

6.1.8 <u>תוכנית רצ/1/1/ז׳/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4454 מיום 18/11/1996.

התוכנית ביטלה את סעיף 6(ב)(1) בתוכנית רצ/1/1/ז לפיו עומק גזוזטרא לא יעלה על 2 מ׳ וכן מתקנת את סעיף 7 כך שהוראות הבינוי יחולו על כל האזורים.

6.1.9 <u>תוכנית רצ/מק/21/1/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4496 מיום 21/02/1997.

התוכנית מתירה הקמת בריכת שחייה בשטח של עד 15% משטח המגרש הפנוי באזורי מגורים א׳ וב׳ על מגרש מינימלי בשטח 400 מ״ר, בתנאי שעל המגרש יח״ד אחד.

למרות האמור תותר הקמת בריכה משותפת למגרשים גובלים ובתנאי ששטחם יעלה על 475 מ״ר. במקרה זה תינתן אפשרות לחצות את קווי המגרש. הדבר מותנה בהסכם שיתוף בין בעלי המגרשים הגובלים.

גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ״ר.

6.1.10 <u>תוכנית רצ/מק/26/1/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4647 מיום 22/05/1997.

מטרת התוכנית קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים.

בבתים צמודי קרקע תותר בניית מרתפים מתחת לכל שטח קונטור הבניין, שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השירות.

לא תותר כניסה חיצונית למרתף ולא תותר חצר אנגלית אלא לאוורור ותאורה בלבד.

גובה תחתית החלון מתקרת המרתף יהיה מקסימום 90 ס״מ, כאשר הקיר עד החלון עשוי בטון ואינו ניתן לפתיחה בעתיד.

6.1.11 <u>תוכנית רצ/מק/25/1/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4571 מיום 24/09/1997.

מטרת התוכנית קביעת הוראות בדבר בניית מחסנים.

התוכנית מתירה בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי וצידי (או כחלק מהמבנה) בשטח של עד 7.5 מ״ר ואורך פאה שלא יעלה על 3 מ׳. שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השירות המותרים.

6.1.12 <u>תוכנית רצ/מק/29/1/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4714 מיום 21/12/1998.

מטרת התוכנית קביעת גודל מגרש מינימלי של 500 מ״ר באזור מגורים ב׳.

6.1.13 <u>תוכנית רצ/מק/1/25/1/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4714 מיום 21/12/1998.

מטרת התוכנית קביעת קווי בניין והוראות בינוי למחסנים.

מחסנים אשר הוקמו עד 31/12/1989 יאושרו במצבם במסגרת זכויות הבנייה המאושרות ומבני עזר. על מחסנים אשר הוקמו לאחר המועד הנ״ל ולא הוצא לגביהם היתר, יחולו הוראות התוכנית רצ/מק/25/1/1.

6.1.14 <u>תוכנית רצ/מק/30/1/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5038 מיום 10/12/2001.

התוכנית מתירה קירוי מצללה במשטח ומעליו רעפים במקום ״מצללה״ והמגבלות לעניין שטח.

לא תותר סגירה של קירות הגגות מצדדיו או חזיתו.

שטח הגגון יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר על פי תוכנית אך לא ינוצל בכל דרך אחרת.

6.2 מצב חדש

6.2.1 <u>תוכנית רצ/1/1/יג</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5280 מיום 09/03/2004.

מטרת התוכנית קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

<u>מעל פני הקרקע</u>: יותרו שטחי שירות בשיעור 40% בבית על עמודים או 15% בבית צמוד קרקע.

<u>שימושים</u>: ממ״ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבניין, חניה מקורה בשטח של 15-18 מ״ר. בקומת עמודים ירוכזו ממ״ד מחסן וחניה. תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% משטח מגרש נטו, באישור הוועדה המקומית.

<u>מתחת לפני הקרקע</u>: יותרו שטחי שירות בקונטור קומת הקרקע לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע, ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון. שטח המרתף ייחשב כשטחי שירות, גובהו המרבי 2.40 נ׳ נטו וגובהו המזערי 2.05 מ׳ נטו.

חניה: ניתן לבנות חניה מקורה בקווי בניין קדמי וצדדי אפס. ניתן לבנות חניה בקומת העמודים עפ"י רצ/1/1/ג' ובתנאים שקבעה.

6.2.2 תוכנית רצ/1/21/1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5584 מיום 27/09/2006.

התוכנית משנה גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכת שחייה ל - 250 מ"ר, בתנאי שעל המגרש תהיה יח"ד אחת.

גודל הבריכה לא יעלה על 18% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).

קו הבניין לבריכות השחייה יהיה 0.8 מ' מגבול המגרש.

6.2.3 תוכנית רצ/מק/2/25/1/1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5649 מיום 15/04/2007.

מטרת התוכנית שינוי הוראות בדבר בניית מחסנים.

בהוראות סעיף 7.ג בתוכנית רצ/מק/25/1/1 יירשם "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה ויימחק המשפט הקובע "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".

6.2.4 תוכנית רצ/מק/2/ז"/1/1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5843 מיום 26/08/2008.

התוכנית מאפשר קירוי מרפסות פתוחות באמצעות סוכך, לא מעבר לגבול החיצוני של מעקה המרפסת.

6.2.5 תוכנית רצ/מק/1/26/1/1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 6061 מיום 08/02/2010.

התוכנית מתירה שימוש במרתף לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד.

המרתף של המבנים צמודי הקרקע שמי מדייריהם הוא בעלת מקצוע חופשי ניתן להתיר קיום עסק בתנאים הבאים:

- לדיירי הבית בלבד, המשרד לא יכלול שימוש שיש בו קבלת קהל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או תברואתי אחר, באישור מהנדס העיר.
- תותר כניסה חיצונית אחת למרתף לתקופת השימוש במרתף כמשרד בלבד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה מעל.
- חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פיזיות המאפשרות גישה למרתף.
- תותר התקנת שירותים ופינת קפה.
- תנאי להיתר עמידה בתקן חניה למגורים ולשימוש הנוסף.
- רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) לפיה הכניסה החיצונית תותר כל עוד מתגורר בבית כולו בעל המקצוע החופשי, ועם הפסקת השימוש

במרתף או העברת החזקה בבית המגורים למי שאינו עונה על התנאים – יהא ההיתר בטל ומבוטל.

- תשלום ארנונה בסוג נכס "משרד".

6.2.6 <u>תוכנית רצ/1/1/ו'/6</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 6439 מיום 28/06/2012.

התוכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר או 65% משטח הגג של אותה יח"ד, הקטן ביניהם.

6.2.7 <u>תוכנית רצ/2030</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 7531 מיום 26/06/2017.

התוכנית מהווה תוכנית מתאר אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תוכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה.

בהתאם לתוכנית המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד אזור מגורים 1 כחלק ממתחם מס' 150.

6.2.8 <u>תוכנית רצ/1/1/26/2(413-1493923)</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 14247 מיום 11/02/2026 ובעיתונים ביום 13/02/2026.

מטרת התוכנית שינוי הוראות בינוי למרתפים ביעוד מגורים א' ו-ב' (מלבד הסביבה החופית).

עיקרי הוראות התוכנית:

- גובה קומת המרתף המירבי 2.50 מ' נטו וגובהו המזערי 2.05 מ' נטו. ככל שמתוכנן מרחב מוגן הגובה המזערי יהיה בהתאם להנחית פקע"ר ותותר העמקת החצר האנגלית עבור פתיחת חלון הממ"ד.
- גובה תחתית החלון מתקרת המרתף יהיה מקסימום 90 ס"מ, כאשר הקיר עד החלון עשוי בטון ואינו ניתן לפתיחה בעתיד; למעט חלון מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקע"ר התקפות.

6.3 רישוי

6.3.1 היתר בניה מס' 200220617, מיום 01/09/2002, שמהותו: בית פרטי דו משפחתי בניה חדשה.

רצ"ב טבלת שטחים מתוכנית היתר הבניה:

קומה	שימושים עיקריים		חלקי שירות			סה"כ הבניין
	שטח מוצע	סה"כ שטח עיקרי	מרחב מוגן	מחסן	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שטחי שירות	
מרתף							
כניסה	155.14	155.14	15	12.46		27.46	182.6
א'	144.86	144.86		8	22.5	8	152.86
עליית גג	27.52	27.52					27.52

6.3.2 היתר בניה מס' 200321000, מיום 06/07/2003, שמהותו: תוכנית שינויים תוספת מרתף לכל יחידת דיור.

רצ"ב טבלת שטחים מתוכנית היתר הבניה:

קומה	שימושים עיקריים			חלקי שירות					סה"כ הבניין
	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ שטח עיקרי	מרחב מוגן	מחסן	מבואות וחדרי מדרגות	מרתף	בניה קיימת	סה"כ שטחי שירות	
מרתף							99.2		99.24	99.24
כניסה	155.14	-2.6	152.54					27.46	27.46	180
א'	144.86		144.86			(22.5)		8	8	152.86
עליית גג	27.52		27.52							27.52

טופס 4: מיום 31/08/2003.

7. **היטל השבחה בשומות הצדדים:**

תכנית	מועד קובע	השבחה	
		עמדת המבקש	עמדת המשיבה
רצ/1/1/יג	24/03/2004	₪ 5,333	₪ 8,760
רצ/מק/1/21/1/1	12/10/2006	אין השבחה	₪ 6,038
רצ/מק/1/25/1/2	30/04/2007	אין השבחה	₪ 2,700
רצ/1/1/26/1	23/02/2010	אין השבחה	₪ 17,863
רצ/1/1/ו/6	13/07/2012	₪ 27,397	₪ 86,592

להלן טבלה המסכמת, את עיקרי המחלוקת וההסכמות בין הצדדים, לכל תוכנית בנפרד:

רצ/1/1/יג-תוספת שטחי שירות		
מהות	**שמאית משיבה**	**שמאית המבקש**
שווי מ"ר מבונה	3,000 ₪	3,000 ₪
שטחי שירות מצב קודם	22.75	25.5
שטחי שירות מצב חדש	37.35	37.35
מקדם אקו'	0.2	0.15
רצ/מק/1/1/21/1-הקמת בריכה		
מהות	**שמאית משיבה**	**שמאית המבקש**
שווי מ"ר מבונה	3,450 ₪	אין השבחה כתוצאה מאי עמידה בתנאי מגרש מינמלי או לחילופין כתוצאה מגריעה מהותית משטח החצר
שטח בריכה	20	
מקדמים אקו'	חצר- 0.25, בריכה-0.35	
רצ/מק/1/1/25/2-תוספת שטח למחסן		
מהות	**שמאית משיבה**	**שמאית המבקש**
שווי מ"ר מבונה	3,600 ₪	הקמת מחסן התאפשרה במצב הקודם
שטח מחסן	7.5	
מקדם השבחה	0.1	
רצ/1/1/26/1-תוספת שימושים למקצוע חופשי במרתף		
מהות	**שמאית משיבה**	**שמאית המבקש**
שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪	תוספת השימוש אינה משביחה בין היתר כתוצאה מגובה המרתף 2.2 מ'
שטח מרתף	49.62	
מקדם השבחה	0.08	
רצ/1/1/ו/6-הגדלת שטח היציאה לגג		
מהות	**שמאית משיבה**	**שמאית המבקש**
שווי מ"ר מבונה	5,500 ₪	5,500 ₪
שטח חדר יציאה לגג במצב הקודם	13.8	14
שטח מרפסת גג במצב הקודם	58.7	68.9
שטח חדר יציאה לגג במצב החדש	50	26.4
שטח מרפסת גג במצב החדש	32.4	55.4

8. **<u>עמדות הצדדים</u>**

8.1 <u>תוכנית רצ/1/1/יג', מועד קובע 24/03/2004.</u>

8.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.1.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

שמאית המשיבה סבורה, שמהות ההשבחה, הינה תוספת שטחי שירות, במצב החדש הותרו שטחי שירות בשטח של כ- 37 מ"ר המהווים כ- 15% משטח המגרש.

8.1.1.2 <u>ערכי שווי</u>:

שמאית המשיבה ערכה סקר שומות מכריעות, על בסיסן קבעה, שווי מ"ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

תאריך שומה	גו"ח	שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
23/08/2022	3945/465	בועז קוט	בילינסון 5	24/03/2004	₪ 3,000
31/01/2021	3945/369	דוד דדון	אהרונוביץ' 22	24/03/2004	₪ 3,000
10/9/2019	3945/388	בועז קוט	ארלוזורוב 25	24/03/2004	₪ 3,000
20/05/2019	3945/345	שלומי יפה	אהרונוביץ' 11	24/03/2004	₪ 3,000
17/10/2018	3945/81	בועז קוט	גורדון 5	24/03/2004	₪ 3,000
21/05/2015	3945/325	יצחק ברמן	שלום עליכם 6	24/03/2004	₪ 3,000

לאור האמור לעיל, בהתייחס במיקום הנכס, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה, ע"ס 3,000 ₪.

8.1.1.3 <u>שטחי שירות מצב קודם</u>:

שמאית המשיבה סבורה שיש להביא בחשבון שטחי שירות בסך 22.75 מ"ר בהתאם להיתר הקודם.

8.1.1.4 <u>מקדם השבחה</u>:

שמאית המשיבה סבורה שיש להביא בחשבון מקדם השבחה בסך 0.2, מנגד שמאית המבקש קבעה מקדם השבחה בסך 0.15.

במכתב התגובה מיום 04/07/2026, נטען, שבשומת הוועדה הובא בחשבון, מקדם תוספת לשטחי שירות 0.2 המגלם, כי הבינוי יהיה בשתי קומות ובהתחשב בהפסד חצר. מקדם 0.2 חושב על הצד הזהיר ומגלם תוספת שווי מינימאלית.

תוכנית זו חלה על כל מרחב העיר ראשון לציון וניתנו מאות החלטות בעניין תכנית זו,

להלן טבלה מסכמת:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	מקדם לתוספת שטחי שירות
בועז ברזילי	3945	375	כצלנסון 59	0.3
בועז קוט	3945	465	בלינסון 5	0.2
דוד דדון	3945	369	אהרונוביץ 22	0.3
רמה מאור	6092	68	השניים 20	0.4
דורית פריאל	6824	194	האילתית 5	0.3
מנחם מלוכנא	6824	75	הסירה 40	0.2
גבע בלבטר	6823	123	השייטים 35	0.3
אלי כהן	6823	165	המלחים 51	0.3
דנה שיחור	6826	102	האונייה 26	0.3
נאוה סירקיס	3938	21	נווה ציון 12	0.3

8.1.1.5 <u>תחשיב השבחה שמאית המשיבה</u>:

מצב חדש			
תיאור	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטחי שירות	37.35	0.2	7.47
סה"כ שטח אקו'			7.47
מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטחי שירות קיימים בהיתר	22.75	0.2	4.55
סה"כ שטח אקו'			4.55
שטח אקו' לחיוב			2.92
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
השבחה			₪ 8,760

8.1.2 עמדת המבקש

8.1.2.1 מהות ההשבחה:

שמאית המבקש סבורה, שמהות ההשבחה הינה תוספת שטחי שירות, במצב החדש הותרו שטחי שירות בשטח של כ- 37 מ״ר המהווים כ- 15% משטח המגרש.

8.1.2.2 ערכי שווי:

שמאית המבקש מקבלת את קביעת שמאית המשיבה וקובעת שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 3,000 ₪.

8.1.2.3 שטחי שירות מצב קודם:

שמאית המבקש סבורה שבשומת הוועדה נפלה שגיאה עקרונית באופן הגדרת המצב הקודם, שכן הובאו בחשבון שטחי השירות שנבנו בפועל לפי היתר הבנייה בלבד, חלף מלוא זכויות הבנייה לשטחי שירות שהיו מוקנות לנכס ערב אישורה של התוכנית המשביחה.

בענייננו, ערב אישורה של תכנית רצ/1/1/יג', הותרו בנכס שטחי שירות עיליים בהיקף כולל של 25.5 מ״ר, הכוללים חניה מקורה בשטח של 18 מ״ר (רצ/במ/3/12/1) ומחסן בשטח של 7.5 מ״ר (רצ/מק/25/1/1), כמפורט לעיל. בשומת הוועדה הובאו בחשבון במצב הקודם שטחי השירות, שנבנו בפועל לפי היתר הבנייה, בשטח של 22.75 מ״ר בלבד.

משכך, יש להביא בחשבון במצב הקודם את מלוא שטחי השירות שהיו מותרים בנכס ערב אישורה של התוכנית המשביחה, בסך של 25.5 מ״ר, ולא את השטח שנבנה בפועל בלבד.

8.1.2.4 מקדם השבחה:

שמאית המבקש סבורה, שבשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם אקו' בשיעור 0.2 בגין תוספת שטחי השירות. מקדם זה אינו משקף נכונה את תרומת השווי השולית של הזכויות הנוספות בנכס הנדון.

תוספת שטחי השירות מתאפשרת על חשבון שטח החצר הפתוחה הצמודה לבית המגורים. לפיכך, אין מדובר בתוספת שטח נקייה, אלא בהמרת שטח חצר קיים לשטח שירות, תוך גריעה משטח החוץ הפתוח והשימושי של הנכס. בהתחשב באופי השימוש, במיקומו על חשבון חצר קיימת ובתרומה השולית של תוספת שטחי שירות בנכס צמוד קרקע, הובא בחשבון מקדם אקו' בשיעור 0.15.

עמדה זו נתמכת, בין היתר, בשומות מכריעות שנערכו בסביבה וביחס לתוכניות רלוונטיות, ובהן:

בשומת השמאי המכריע אלי כהן, בגוש 5030 חלקה 66, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.15.

בשומת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, בגוש 3923 חלקה 398 - הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.15.

8.1.2.5 תחשיב השבחה שמאית המבקש:

מצב חדש			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטחי שירות	37.35	0.15	5.6
סה"כ שטח אקו'			5.6
מצב קודם			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח שירות בנוי	22.75	0.15	3.41
שטח שירות - זכויות	2.75	0.15	0.41
סה"כ שטח אקו'			3.8
שטח אקו' לחיוב			1.8
שווי מ"ר מבונה			3,000
השבחה			**5,333**

8.1.3 **<u>הכרעה תוכנית רצ/1/1/יג', מועד קובע 24/03/2004</u>:**

8.1.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

אין מחלוקת בין הצדדים, באשר למהות ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית רצ/1/1/יג', שעיקרה הסדרת והקניית זכויות בנייה לשטחי שירות, בהיקף של עד 15% משטח המגרש.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת, אפוא, בשני רכיבים עיקריים: המקדם האקו' הראוי שיש לייחס לשטחי השירות, לצורך תחשיב ההשבחה והיקף שטחי השירות שיש להביא בחשבון, במצב התכנוני הקודם.

8.1.3.2 <u>ערכי שווי</u>:

לאחר עיון במסד הנתונים שהציגה שמאית המשיבה, אני מקבל את הסכמת הצדדים בקביעת ערכי השווי.

8.1.3.3 <u>שטחי שירות מצב קודם</u>:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשטחי השירות שיש להביא בחשבון במצב הקודם, שמאית המשיבה סבורה, שיש להביא בחשבון שטח שירות בסך 22.75 מ"ר בהתאם לשטח הקיים בהיתר הבניה המאושר, כנגד, שמאית המבקש, סבורה שיש להביא בחשבון שטחי שירות בסך 25.5 מ"ר, שבהתאם לתוכנית מס' רצ/במ/3/12/1 הותר שטח מבנה עזר בשטח 18 מ"ר ובהתאם לתוכנית רצ/מק/25/1/1 הותר הקמת מחסן בשטח של 7.5 מ"ר.

בהתאם להוראות תוכנית **רצ/במ/3/12/1**, מבני העזר ימוקמו, ככלל, בתחום קומת המרתף, למעט מבני עזר המיועדים לחניה, שלגביהם הותר שטח מרבי של **18 מ"ר**.

התוכנית מאפשרת שטח של עד 25 מ"ר למבני עזר במקרים שבהם המבנה אינו כולל מרתף.

בעניינו, מדובר בבית מגורים קיים, הכולל קומת מרתף. משכך, החלופה המתירה הקמת מבני עזר, בשטח של עד 25 מ״ר במבנים שבהם אין מרתף אינה רלוונטית למקרקעין הנדונים. בהתאם להוראות התוכנית ולמאפייניו הפיזיים של המבנה הקיים, הזכות הרלוונטית במצב הקודם, **היא להקמת מבנה עזר לחניה בשטח של עד 18 מ״ר**.
נוסף על כך, תוכנית **רצ/מק/25/1/1** מתירה הקמת מחסן בשטח של עד 7.5 מ״ר כחלק מן המבנה העיקרי או בקו בניין צידי או אחורי אפס. מדובר בזכות בנייה עצמאית נוספת לשטח שירות, אשר הייתה מוקנית למקרקעין עוד במצב התכנוני הקודם, ומשכך יש להביאה בחשבון במסגרת בחינת סל הזכויות הקודם.
לפיכך, מצאתי כי במצב התכנוני הקודם יש להביא בחשבון שטחי שירות בהיקף כולל של **25.5 מ״ר**, המורכבים מ- 18 מ״ר למבנה עזר לחניה ומ-7.5 מ״ר למחסן.
מתודולוגיה דומה אומצה בשומה המכרעת של גב׳ אווילין דודזון שמאמה בגו״ח 3923/398 לאותה תוכנית ואותו מועד קובע.

8.1.3.4 <u>מקדם השבחה</u>:

הנכס הנדון מהווה בית מגורים דו משפחתי, בהתאם למסמכי הבית המשותף, מדובר בתת חלקה מס׳ 2, שטח המגרש המוצמד לתת החלקה הנדונה הינו 249 מ״ר, עם זאת יובא בחשבון כי תוספת השטחים כרוכה באובדן שטח חצר, לפיכך מקדם השווי המגלם אובדן חצר שיובא בחשבון הינו 0.15.
קביעה זו תואמת את קביעת השמאית המכריעה גב׳ אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 3923/398 לאותה תוכנית ואותו מועד קובע.
הנכס הנדון מהווה חלק מבית מגורים דו-משפחתי. בהתאם למסמכי רישום הבית המשותף, הנכס מזוהה כ**תת חלקה מס׳ 2,** כאשר לתת החלקה מוצמד שטח קרקע בהיקף של **249 מ״ר**, המשמש, בין היתר, כחצר הצמודה ליחידת המגורים.
בבחינת תרומתם הכלכלית של שטחי הבנייה הנוספים, אין מקום לייחס להם את מלוא תרומת השווי של שטח בנוי נוסף, במנותק מן ההשפעה הנלווית למימושם על יתר חלקי הנכס. מימוש תוספת הבנייה כרוך, מטבע הדברים, בתפיסת חלק משטח הקרקע הפנוי ובהקטנת שטח החצר העומד לשימוש דיירי הנכס. משכך, לצד התועלת הכלכלית הנובעת מתוספת השטח הבנוי, נגרעת במקביל תועלת כלכלית הנובעת מצמצום שטח החצר.
לשטח חצר בבית מגורים צמוד קרקע קיימת תרומה עצמאית לשווי הנכס, הנובעת, בין היתר, מאפשרויות השימוש והשהייה בחצר, רווחת המגורים, פרטיות, גינון ושטח פתוח הצמוד ליחידת הדיור.
בעניינו, בהתחשב באופי הנכס כבית מגורים דו-משפחתי, בשטח הקרקע המוצמד לתת-החלקה ובהשפעת מימוש הזכויות הנוספות על היקף החצר שתיוותר לאחר הבנייה, אני סבור, כי ראוי להביא בחשבון, **מקדם אקו׳ בשיעור של 0.15 לשטחי השירות שיבנו על חשבון החצר.**

קביעה זו תואמת את קביעתה של השמאית המכריעה גב' אוולין דוידזון בשומה המכרעת שנערכה, ביחס לגו"ח 3923/398, במסגרת הכרעתה נדונה אותה תוכנית וביחס לאותו מועד קובע וביחס לנכס המהווה בית מגורים דו משפחתי.
יובהר, כי בהכרעתי במינוי מס' 2818-2023 קבעתי, מקדם אקו' בשיעור של 0.3 ביחס לאותה תוכנית ולאותו מועד קובע. עם זאת, נסיבות אותו מקרה שונות מענייננו, שכן שם, דובר בחלקה בשטח של 1,032 מ"ר , הפנויה בחלקה, אשר לגביה, נבחנה הקמת בית מגורים, צמוד קרקע, תוך הותרת שטח חצר משמעותי.
לעומת זאת, בענייננו, מדובר בבית דו משפחתי קיים, שלו מוצמד שטח קרקע מצומצם יותר, כך שמימוש תוספת הבנייה, כרוך בגריעה משמעותית יותר משטח החצר. לפיכך, השוני באופי הבינוי ובהיקף החצר, מצדיק הבחנה בין המקרים וקביעת מקדם שונה בענייננו.

8.1.3.5 **<u>תחשיב ההכרעה תוכנית רצ/1/1/יג'</u>:**

מצב קודם			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטחי שירות	25.5	0.15	3.83
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			3.83
מצב חדש			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטחי שירות	37.35	0.15	5.60
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			5.60
סה"כ שטח לחיוב			1.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
השבחה			**₪ 5,333**
היטל ההשבחה			**₪ 2,666**

8.2 <u>תכנית רצ/1/1/21/1 מועד קובע 12/10/2006.</u>

8.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.2.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

שמאית המשיבה סבורה, שמהות ההשבחה הינה התרת הקמת בריכת שחיה. בהתחשב בגודל המגרש הובאה בחשבון בריכת שחיה בשטח של 20 מ"ר.

8.2.1.2 <u>טענת סף</u>:

שמאית המבקש סבורה שהתוכנית אינה משביחה את הנכס הנדון, כתוצאה מהעדר זכות תכנונית כתוצאה מאי עמידה בשטח מגרש מנמלי ומגבלת שטח אפקטיבי וקיזוז פוטנציאלי.

במכתב התגובה מיום 04/07/2026 , טענה שמאית המשיבה כי יש להתייחס לכך ששטח החלקה הינו 1,000 מ״ר. בשומת הוועדה הובא בחשבון האפשרות להקמת בריכת שחיה בשטח של כ- 20 מ״ר בלבד. בהתחשב בקווי הבניה שנקבעו בתוכנית, אין מניעה בניצול והאפשרות להקמת בריכה וזאת כפי שנקבע בהכרעות רבות, של שמאים מכריעים במקרים דומים. יובהר כי ביחידה המערבית הוקמה בריכת שחיה.

8.2.1.3 ערכי שווי:

שמאית המשיבה ערכה סקר שומות מכריעות, על בסיסן קבעה, שווי מ״ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

תאריך שומה	גו״ח	שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
20/05/2019	3945/345	שלומי יפה	אהרונוביץ׳ 11	14/10/2005	₪ 3,380
18/03/2019	3945/319	גד נתן	אהרונוביץ׳ 6	14/10/2005	₪ 3,000
17/10/2018	3945/81	בועז קוט	גורדון 5	14/10/2005	₪ 3,380
21/05/2015	3945/325	יצחק ברמן	שלום עליכם 6	14/10/2005	₪ 3,380
31/03/2015	3945/292	שמואל רוזנברג	בורכוב 11	14/10/2005	₪ 3,490

לאור האמור לעיל, בהתייחס במיקום הנכס, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה, ע״ס 3,450 ₪.

8.2.1.4 תחשיב השבחה שמאית המשיבה:

שטח בריכה	20
מקדם בריכה	0.35
מקדם חצר	0.25
תוספת אקו׳	1.8
שווי למ״ר	₪ 3,450
השבחה	₪ 6,038

8.2.2 עמדת המבקש

8.2.2.1 טענת סף:

שמאית המבקש סבורה, שהתוכנית אינה משביחה את הנכס הנדון, מהסיבות כלהלן:

העדר זכות תכנונית

שטח המגרש המיוחס לנכס נשוא השומה הינו 249 מ״ר בלבד, כעולה ממסמכי הזכויות ומהיתר הבנייה. בהתאם להוראות תכנית רצ/מק/1/21/1/1, האפשרות להקמת בריכת שחייה, מותנית בקיומו של מגרש בשטח מינימלי של 250 מ״ר ובכך שעל המגרש מצויה יחידת דיור, אחת בלבד.

מאחר ששטח המגרש המשויך לנכס הנדון, קטן משטח הסף שנקבע בתוכנית, ולו במ״ר אחד, תנאי הסף להקמת בריכת שחייה אינו מתקיים בנכס. אין מדובר במגבלה שמאית

או בהפחתה בשווי הזכות, אלא בהיעדר אפשרות תכנונית להקמת בריכת שחייה מכוח התוכנית מלכתחילה.

לחילופין, ככל ולא תתקבל הטענה העקרונית של מגרש מינימלי טענה שמאית המבקש:

<u>מגבלת שטח אפקטיבי וקיזוז פונקציונלי</u>

ככל שלא תתקבל הטענה בדבר היעדר זכות תכנונית, יש לקבוע כי אפשרות הקמת הבריכה, אינה מתגבשת לכדי תרומת שווי ממשי לנכס הנדון, וזאת בשל ממדי החצר, מגבלות הבינוי והפגיעה הפונקציונלית הניכרת הכרוכה במימוש הזכות.

בשומת הוועדה יוחסה לנכס השבחה בגין אפשרות להקמת בריכת שחייה בשטח של 20 מ״ר. ואולם, אין מדובר בזכות שיש לבחון במנותק ממאפייני החצר ומהשימושים הנגרעים ממנה. בריכת שחייה בבית צמוד קרקע אינה מוקמת על שטח חסר שימוש, אלא באה על חשבון שטח חצר פתוחה, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מן התועלת והשווי של הנכס.

במקרה הנדון, שטח החצר הכולל המיוחס ליחידה הינו כ - 70 מ״ר בלבד. לאחר הבאה בחשבון של המגבלות התכנוניות והשטח הבר ניצול בפועל, ובכלל זה מגבלת המרחק מן המגרש הגובל, השטח האפקטיבי המתאים לשימושי חצר מצטמצם, בהתאם לתשריט המצורף, לכ-55 מ״ר בלבד.

בנסיבות אלה, הקמת בריכה בשטח של כ-20 מ״ר משמעה תפיסת למעלה משליש משטח החצר האפקטיבי. אין מדובר בגריעה שולית, אלא בפגיעה מהותית בשטח החוץ הפתוח שנותר לשימוש הדיירים, לרבות ישיבה, אירוח, מעבר, גינון ושימושי חצר שוטפים.

עמדה זו נתמכת בין היתר, בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד בגוש 6824 חלקה 131, ובהחלטת השמאית המכריעה אולין דודזון שמאמה בגוש 3923 חלקה 398.

8.2.3 **<u>הכרעה תוכנית רצ/1/21/1/1 מועד קובע 12/10/2006.</u>**

8.2.3.1 <u>טענת סף</u>:

שמאית המבקש סבורה כי אישור התוכנית אינו יוצר השבחה בנכס הנדון, וזאת נוכח היעדר אפשרות תכנונית למימוש הזכויות במצב הקיים, בין היתר בשל אי עמידה בשטח המגרש המזערי, מגבלת השטח האפקטיבי וקיומו של קיזוז פוטנציאלי.

במהלך הדיון נטען כי רוכש הזכויות הגיש בקשה להיתר בנייה, שמהותה הקמת בריכת שחייה, הכוללת בקשה להקלה בשל אי עמידה בשטח המגרש המזערי. במעמד הדיון, ציינה שמאית המשיבה, כי תבחן את הסוגייה, וככל שיימצא כי הקמת הבריכה, אכן מחייבת אישור הקלה, תסכים לעמדת שמאית המבקש. לאחר הדיון, העבירה שמאית המשיבה התייחסות במייל, כי אכן הוגשה בקשה להקלה, להקמת בריכה בעילה של התאמה לגודל מגרש מינימלי.

מעיון באתר המשיבה, אותרה בקשה להיתר בנייה מס׳ 2600160 שמהותה תוספת בריכת שחייה, חדר מכונות תת קרקעי ושינויים בפיתוח החצר האחורית בבית המגורים הקיים.

עוד אותר נוסח הפרסום להקלה המבוקשת, שלפיו: "**שטח מגרש 249.4 מ"ר, קטן מן השטח המזערי של 250 מ"ר שנקבע בתוכנית מק/1/1/21/1; הקלה בשטח חלחול נדרש.**"

מן האמור עולה, כי מימוש הזכויות לצורך הקמת בריכת שחייה בנכס הנדון, אינו אפשרי מכוח הוראות התוכנית בלבד, אלא מותנה בקבלת הקלה תכנונית. משכך, במועד הקובע, אין מדובר בזכות מוקנית, הניתנת למימוש מכוח התוכנית, אלא באפשרות תכנונית שמימושה כפוף להליך הקלה, ולאישור מוסדות התכנון.

בנסיבות אלה, מצאתי לקבל את עמדת שמאית המבקש, ולפיה אין מקום לחייב בהיטל השבחה, בגין אישור תוכנית **רצ/1/1/21/1** במסגרת המימוש הנדון.

עם זאת, ככל שבהמשך תאושר בקשה להיתר הכוללת את ההקלה הנדרשת לצורך הקמת בריכת השחייה, הרי שהשלכותיה של ההקלה וההשבחה, הנובעת ממנה, ככל שתהא, **ייבחנו לעת מימוש הזכויות בדרך של קבלת ההיתר**, בהתאם למצב התכנוני והמשפטי שיהא תקף באותו מועד.

8.3 <u>תוכנית רצ/מק/1/1/25/2, מועד קובע 30/04/2007.</u>

8.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.3.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

שמאית המשיבה סבורה, שמהות ההשבחה הינה הקמת מחסן כחלק מהמבנה ובגובה הקומה. הובא בחשבון מקדם תוספת שווי של 0.1.

8.3.1.2 <u>טענת סף</u>:

שמאית המבקש סבורה שהתוכנית אינה משביחה את הנכס הנדון, היא סבורה שהאפשרות של הקמת מחסן הייתה קיימת במצב הקודם.

במכתב התגובה מיום 04/07/2026 , במצב קודם המחסן שהותר עפ"י רצ/מק/ 25/1/1 לא התאפשר כחלק מהמבנה הקיים וגובהו היה עפ"י תקנות חישוב שטחים 2.2 מ'. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה חישוב שטחים נקבע כי שטח שירות יחשב כאשר גובהו עד 2.2 מ'. והמחסנים שאושרו עפ"י תכנית רצ/מק/25/1/1 הוקמו בגובה 2.2 מ' תוכנית זו חלה על כל מרחב ראשון לציון ובמרבית ההכרעות נקבע כי התוכנית משביחה.

להלן דוגמאות להכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מקדם לתוספת שטחי שירות
בועז ברזילי	3945	375	כצלנסון 59	0.1
בועז קוט	3945	465	בלינסון 5	0.1
דוד טיגרמן	3945	96	הפורצים 2	0.1
שלומי יפה	3945	345	אהרונוביץ 11	0.1
דנה שיחור	3945	418	כצנלסון 73	0.1
יצחק ברמן	3945	325	שלום עליכם 6	0.1
שמואל רוזנברג	3945	292	בורוכוב 11	0.1
יעקב לוי	3927	255	לאה רבין 44	0.1

8.3.1.3 <u>ערכי שווי</u>:

שמאית המשיבה ערכה סקר שומות מכריעות, על בסיסן קבעה, שווי מ״ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

תאריך שומה	גו״ח	שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
23/08/2022	3945/465	בועז קוט	בילינסון 5	30/04/2007	₪ 3,700
10/9/2019	3945/388	בועז קוט	ארלוזורוב 25	30/04/2007	₪ 3,700
20/05/2019	3945/345	שלומי יפה	אהרונוביץ 11	30/04/2007	₪ 3,690
12/2/2019	3945/418	דנה שיחור	כצלנסון 73	30/04/2007	₪ 3,250
17/10/2018	3945/81	בועז קוט	גורדון 5	30/04/2007	₪ 3,700
21/05/2015	3945/325	יצחק ברמן	שלום עליכם 6	30/04/2007	₪ 3,380
31/03/2015	3945/292	שמואל רוזנברג	בורוכוב 11	30/04/2007	₪ 3,690

לאור האמור לעיל, בהתייחס במיקום הנכס, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה ע״ס 3,600 ₪.

8.3.1.4 <u>תחשיב השבחה שמאית המשיבה</u>:

תיאור	שטח	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
שטח מחסן ליח״ד	7.5	0.1	0.75
סה״כ שטח אקו׳			0.75
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,600
השבחה			₪ 2,700

8.3.2 <u>עמדת המבקש</u>

8.3.2.1 <u>טענת סף</u>:

שמאית המבקש סבורה שבשומת הוועדה יוחסה לנכס השבחה בגין תוכנית רצ/מק/2/25/1/1, שמהותה שינוי הוראות הבינוי למחסנים באזורי מגורים א' ו-ב', ובכלל זה האפשרות להקמת מחסן כחלק ממבנה המגורים ובגובה הקומה, לצד ביטול המגבלה שלפיה שטח המחסן לא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה.

ואולם, בחינת הנכס הספציפי מלמדת כי האפשרות להקמת מחסן כחלק ממבנה המגורים ובגובה הקומה לא נוצרה לראשונה עקב אישורה של התוכנית המשביחה, אלא הייתה קיימת וממומשת כדין בנכס שנים קודם לכן.

כבר במצב הקודם, על פי תכנית רצ/מק/25/1/1 ניתן היה להקים מחסן כחלק מהמבנה ולא נקבעה לעניין גובהו.

עמדה זו נתמכת בהכרעות שמאים מכריעים שבהן נבחנה תרומתה של תוכנית רצ/מק/2/25/1/1 ביחס לנכסים שבהם לא נוצרה תועלת תכנונית או פונקציונלית חדשה עקב התוכנית, ובכללן הכרעת השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 3628/337 והכרעת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6824/131. מסקנה דומה עולה גם מהכרעות נוספות, לרבות של השמאים המכריעים מרדכי דדון (3628,52) וארז כהן (5416,24), במקרים דומים.

לאור האמור, תכנית רצ/מק/2/25/1/1 לא הקנתה לנכס הנדון יתרון תכנוני או פונקציונלי חדש בעל תרומת שווי ממשית. האפשרות להקמת מחסן כחלק ממבנה המגורים ובגובה הקומה כבר אושרה ומומשה בנכס קודם לאישור התוכנית, ולא הוכחה כל תוספת שטח אפקטיבית הנובעת מביטול מגבלת השטח למחסן.

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בנכס בגין אישור התוכנית.

8.3.3 **<u>הכרעה תכנית רצ/מק/2/25/1/1, מועד קובע 30/04/2007:</u>**

8.3.3.1 <u>טענת סף</u>:

שמאית המבקש סבורה, שהתוכנית אינה משביחה את הנכס הנדון, היא סבורה שהאפשרות של הקמת מחסן הייתה קיימת במצב הקודם.

להלן התייחסותי, בהתאם להכרעתי במינוי מס' 2818-2023, בגו"ח 3628/337, לאותה תוכנית ולאותו מועד קובע:

"להלן הוראות הבניה של תוכנית רצ/25/1/1, סע' 7, באזור מגורים א', ב':

"א. תותר בניית מחסן בקו 0 אחורי וצידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ', שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השרות מבני עזר או נספחים המותרים."

להלן עיקרי הוראות תוכנית רצ/מק/2/25/1/1:

"בהוראות סעיף 7.ג בתוכנית רצ/מק/25/1/1 יירשם "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן מהמבנה עצמו ובגובה הקומה", וייחק המשפט הקובע "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".

להבנתי, תוכנית רצ/מק/2/25/1/1 אפשרה בניית מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה וכן הסירה את מגבלת שטח המחסן שנקבעה בתוכנית קודמת ל- 7.5 מ״ר.
במצב תכנוני קודם, בהתאם להוראות תוכנית רצ/25/1/1 הותרה בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 7.5 מ״ר ליח״ד, כחלק מהמבנה ולא נקבעה הגבלה לגובה המחסן.
לאור האמור לעיל, אני סבור שהתוכנית אינה משביחה את הנכס נשוא חוו״ד.״
להלן סיכום שומות מכריעות שלא חייבו בגין תוכנית זו:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח
17/05/2023	ארז כהן	3628/324
10/05/2022	יעקב פז	3628/332
21/03/2021	גיל הרצברג	3628/27
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10

לאחר שבחנתי את מאפייני הנכס הנדון, אל מול נסיבות המקרקעין שנדונו בהכרעתי הקודמת, לא מצאתי שוני מהותי, המצדיק, סטייה מן הקביעה שניתנה שם. לפיכך, ובהתאם לעקרונות ולנימוקים שפורטו בהכרעתי הקודמת, אני קובע כי אישור התוכנית, אינו יוצר השבחה בנכס הנדון.

8.4 <u>תוכנית רצ/מק/1/26/1/1, מועד קובע 23/02/2010.</u>

8.4.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.4.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>:
שמאית המשיבה סבורה, שמהות ההשבחה הינה תוספת שימושים בקומת המרתף והאפשרות להקמת כניסה נפרדת לבעל מקצוע חופשי.
מקדם שווי מרתף 0.4, מקדם השבחה יחושב לפי מקדם של 0.2, סה״כ 0.08.
עפ״י היתר בניה השטח הבנוי בקומת המרתף הינו 49.62 מ״ר.

8.4.1.2 <u>טענת סף</u>:
שמאית המבקש סבורה שהתוכנית אינה משביחה את הנכס הנדון, כפי שיפורט בהמשך.
במכתב התגובה מיום 04/07/2026, נטען, שמהות ההשבחה הינה תוספת שימושים בקומת המרתף והאפשרות להקמת כניסה נפרדת לבעל מקצוע חופשי. למיטב ניסיוני המקצועי ובתחשב בהיתר הבניה אין מניעה בניצול תכנית זו.
תוכנית זו חלה על כל מרחב ראשון לציון ובמרבית ההכרעות נקבע כי התוכנית משביחה.
שומת הוועדה מבוססת על קביעות שמאים מכריעים אשר קבעו מקדם השבחה 0.08 המגלם את היתרון הכלכלי של תוכנית זו.

8.4.1.3 <u>ערכי שווי</u>:
שמאית המשיבה ערכה סקר שומות מכריעות, על בסיסן קבעה, שווי מ״ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

תאריך שומה	גו״ח	שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
31/01/2021	3945/369	דוד דדון	אהרונוביץ' 22	23/02/2010	₪ 4,600
15/09/2020	3945/96	דוד טיגרמן	הפורצים 2	23/02/2010	₪ 4,400

לאור האמור לעיל, בהתייחס במיקום הנכס, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה ע״ס 4,500 ₪.

8.4.1.4 <u>תחשיב השבחה שמאית המשיבה</u>:

שטח מרתף בנוי	49.62
שטח מרתף אופטימלי לחיוב	49.62
מקדם תוספת שווי	0.08
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,500
השבחה	₪ 17,863

8.4.2 <u>עמדת המבקש</u>

8.4.2.1 <u>טענת סף</u>:

<u>מהות מצומצמת של הזכות והעדר הצדקה לחיוב מלוא שטח המרתף</u>

תוכנית רצ/מק/1/1/26 אינה מתירה הסבה כללית של קומת המרתף לשטח מסחרי או למשרד עצמאי, אלא שימוש מוגבל ונלווה במרתף כמשרד לבעל מקצוע חופשי, ובלבד שמדובר בדייר הבית, שהשימוש אינו כולל קבלת קהל מרובה או יצירת מפגע, שנשמר חיבור פיזי בין המרתף לבין קומת המגורים, ושמתקיימים יתר התנאים שנקבעו בתוכנית, לרבות לעניין חניה.

למרות מאפייניה המצומצמים של הזכות, בשומת הוועדה חושבה השבחה ביחס למלוא שטח המרתף הבנוי בהיתר, בשטח של 49.62 מ״ר, באמצעות מקדם תוספת שווי של 0.08. חישוב זה מניח, הלכה למעשה, כי מלוא קומת המרתף מהווה שטח אופטימלי לשימוש כמשרד, מבלי שנבחנה ההסתברות הריאלית למימוש השימוש בכל השטח, ומבלי שניתן משקל לכך שמדובר בשימוש ביתי, מוגבל ונלווה למגורים בלבד.

בבית מגורים צמוד קרקע, מרתף משמש מטבעו למגוון שימושים פרטיים ונלווים, כגון אחסנה, חדר משחקים, חדר תחביבים, חדר משפחה ושימושי שירות נוספים. האפשרות שמי מדיירי הבית, ככל שהוא בעל מקצוע חופשי, יעשה שימוש בחלק מוגבל מן המרתף כחדר עבודה אינה מצדיקה ייחוס תרומת שווי למלוא שטח המרתף.

לפיכך, גם ככל שתימצא תרומת שווי כלשהי מכוח התוכנית, אין לחשבה ביחס לכל שטח המרתף, אלא לכל היותר ביחס לשטח מצומצם וסביר הראוי לשמש כחדר עבודה ביתי, תוך הבאה בחשבון של מגבלות הגובה, הנגישות, האוורור, התאורה, החניה והעלויות הכרוכות בהתאמתו.

<u>מגבלת גובה המרתף והשפעתה על תרומת השווי (2.20 מ')</u>

גובה קומת המרתף בנכס הנדון הינו כ-2.20 מ' בלבד, כפי שנמדד בביקור שנערך מטעם שמאית הוועדה ואף צוין בשומתה. מדובר בגובה התואם שימושי מרתף ושירות, אך נחות באופן משמעותי ביחס לחלל עבודה עיקרי, ובפרט ביחס למשרד שבו אמור בעל מקצוע חופשי לשהות ולעבוד לאורך זמן.

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה הרלוונטיות, גובהו המזערי של חדר הנועד למטרה עיקרית, שלא נקבעה לגביו הוראה מיוחדת, עומד על 2.50 מ'. אף אם ייקבע כי הוראות התוכנית מאפשרות עקרונית שימוש מוגבל במשרד במרתף הקיים, אין בכך כדי לאיין את ההשפעה השמאית השלילית של הגובה הנמוך על איכות השימוש, על נוחות השהייה ועל נכונותו של קונה סביר לשלם בגין אפשרות זו.

הפער בין גובה המרתף הקיים לבין חלל עבודה בעל איכות תפקודית מלאה אינו פער טכני בלבד. מרתף בגובה של כ־2.20 מ' מגלם תחושת צפיפות ונחיתות תפקודית, המצמצמות את התאמתו למשרד מקצועי ואת תרומתו לשווי הנכס.

יתרה מכך, ככל שמימוש מיטבי של השימוש יצריך הגדלת גובה המרתף, הרי שהדבר כרוך בעבודות מורכבות ויקרות, לרבות חפירה והנמכת רצפה, התאמת יסודות וקירות, שינויי מדרגות, איטום, ניקוז, תשתיות וגמרים. עבודות אלה אינן סבירות מבחינה כלכלית ביחס לשימוש המצומצם המותר בתוכנית, ושוחקות באופן משמעותי את התועלת הכלכלית שניתן לייחס לזכות.

לפיכך, גובה המרתף הקיים אינו מאפשר לייחס לשימוש המותר תרומת שווי מלאה או אחידה ביחס למלוא שטח המרתף, ומחייב הפחתה משמעותית במקדם ההשבחה, ככל שתיקבע השבחה כלשהי.

<u>העדר היתכנות פיזית להקמת כניסה חיצונית נפרדת למרתף</u>

רכיב נוסף שעמד בבסיס התוכנית הוא האפשרות להקמת כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף. ואולם, בנכס הנדון אפשרות זו אינה בעלת היתכנות מעשית פשוטה, נוכח תנאי הבינוי הקיימים וממדיה המצומצמים של החצר האנגלית.

רוחב החצר האנגלית הקיימת בנכס עומד על כ-40 ס״מ בלבד. רוחב זה אינו מאפשר יצירת מהלך מדרגות חיצוני תקין, בטוח ושימושי לכניסה אל קומת המרתף, ואינו מאפשר שימוש מעשי בכניסה חיצונית נפרדת ללא שינוי מהותי של המצב הבנוי.

לשם יצירת כניסה חיצונית למרתף יהיה צורך, ככל שהדבר אפשרי מבחינה תכנונית והנדסית, בהרחבת החצר האנגלית, בביצוע חפירה נרחבת, בהריסה ובנייה מחדש של דפנות או קירות תומכים, בהתאמת איטום וניקוז, ביצירת מדרגות ומעקות תקניים, ובהתאמות פיתוח בחצר הקיימת. אין מדובר אפוא בתוספת שימוש הניתנת למימוש באמצעות שינוי פנימי פשוט, אלא בזכות שמימושה מחייב עבודות חוץ וקונסטרוקציה מורכבות, בעלויות ניכרות ובמגרש בנוי ומוגבל. עלויות ומגבלות אלה משפיעות במישרין על הסתברות המימוש ועל תרומת הזכות לשווי השוק של הנכס.

עמדה זו נתמכת בהכרעות השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 4247/174 והשמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 5098/53, שבהן הובאה בחשבון ההסתברות הנמוכה למימוש כניסה נפרדת למרתף, בין היתר בשל מורכבות ביצועית, חפירה, איטום, ניקוז ועלויות התאמה. לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בנכס בגין אישור התוכנית.

8.4.3 **<u>הכרעה תוכנית רצ/1/26/1/1, מועד קובע 23/02/2010</u>:**

8.4.3.1 <u>טענת סף</u>:

שמאית המבקש סבורה, כי אישור תוכנית רצ/1/26/1/1 אינו יוצר השבחה בנכס הנדון, וזאת, לטענתה, בשל היעדר היתכנות פיזית, להסדרת כניסה חיצונית ונפרדת, לקומת המרתף ,וכן נוכח גובה המרתף הקיים, שגובהו 2.2 מ', אשר לשיטתה מגביל את אפשרות ניצול הזכויות מכוח התוכנית ואת תרומתן הכלכלית לנכס.

יובהר, כי שאלת עצם ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית רצ/1/26/1/1 נדונה זה מכבר, במספר רב של הכרעות שמאיות. במרבית ההכרעות נקבע, כי הוראות התוכנית מקנות, תועלת תכנונית וכלכלית למקרקעין, ומשכך, יש באישורה כדי ליצור השבחה. סוגיה זו נדונה, בין היתר, גם במסגרת הכרעתי במינוי מס' 2023-2818 ,ביחס לגוש 3628 חלקה 337 ,שם מצאתי כי התוכנית אכן משביחה את המקרקעין.

לעניין זה ראיתי לנכון להפנות גם להתייחסותה של השמאית המכריעה, גב' אוולין דוידזון , בשומה המכרעת שנערכה על ידה, ביחס לגוש 3923 חלקה 398 , אשר דנה באותה תוכנית ובסוגיה דומה, כדלקמן:

"קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לפיה הרחבת השימושים במרתף ושימוש לבעל מקצוע חופשי ,תוך אפשרות בניית כניסה נפרדת, מהווה אלמנט משביח בנכס הנדון, היוצר יתרון בהשוואה לנכס דומה שאינו נכלל בתוכנית .עם זאת, מביקור בנכס הנדון עולה כי החצר האנגלית הצרה הקיימת והמרחב סביבה אינם מאפשרים הוספת גרם מדרגות חיצוני, שכן הוספתו עלולה לחסום כמעט לחלוטין את הגישה לחצר האחורית . לפיכך אבחן את ההשבחה בגין הרחבת השימושים בלבד למשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר בבית .ראשית אציין כי ההשבחה בגין הרחבת השימושים כרוכה גם באפשרות לכניסה חיצונית למרתף ,התורמת לניהול שגרת משרד הכוללת פגישות עם לקוחות או עובדים .לפיכך יש להביא בחשבון כי הרחבת השימושים בלבד, ללא תוספת גרם המדרגות, הינה חלקית בלבד. כמו כן יש להביא בחשבון כי הת וכנית הנדונה מציבה מספר תנאים למימוש האפשרות לשימוש במרתף כמשרד למקצוע חופשי, תנאים הנוגעים לזהות המשתמש)עוסק עצמאי, בעל מקצוע חופשי המתגורר במקום(, איסור על קבלת קהל מרובה, מניעת מפגעים, פתרון חניה ועוד .כמו כן השימוש במשרד)כולל גרם המדרגות החיצוני(מוגבל לתקופת מגוריו בנכס של הבעלים או בעל מקצוע חופשי אחר . בנוסף, קובעת התוכנית כי הארנונה למשרד בקומת המרתף תחויב בסוג נכס "משרד"

ולא בייעוד מגורים. בהתחשב באמור לעיל, מקדם התועלת ביחס להשוואה למרתף שירות למגורים, מוערך על ידי בשיעור של ,5% המגלם גם את גורמי אי הוודאות שמכילה התוכנית. יצוין שלאור השימוש השונה ,תרומה זו הינה ללא שוליות על שטח המרתף . בהתאם לתוכנית רצ/1/1/יג ולתוכנית ההיתר של המבנה, גובה המרתף הינו 2.40 מ', ולפיכך מקדם שווי ראוי למרתף הינו 0.5."

לאור מכלול האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס הנדון, לא מצאתי טעם המצדיק סטייה מעקרונות הכרעתי הקודמת, במינוי מס' 2023-2818 אשר ניתנה ביחס לאותה תוכנית ולאותו מועד קובע. בהתאם לכך, אני קובע מקדם השבחה בשיעור של 0.08.

עם זאת, בשים לב למאפייניו הפיזיים של המרתף, בנכס הנדון, ובפרט לגובהו העומד על כ- 2.20 מ', מצאתי כי יש לייחס לשטח המרתף, מקדם אקו' בשיעור של 0.40.

8.4.3.2 <u>ערכי שווי</u>:

אני מקבל את קביעת שמאית המשיבה, שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 4,500 ₪.

התואם את הכרעתי במינוי מס' 2023-2818, לאותה תוכנית ולאותו מועד קובע.

8.4.3.3 **<u>תחשיב ההכרעה תוכנית רצ/1/1/1/26:</u>**

שטח מרתף בנוי בהתאם להיתר	49.62
מקדם אקו'	0.4
מקדם השבחה	0.08
שווי מ"ר קרקע מבונה	4,500 ₪
ההשבחה	**7,145** ₪
היטל ההשבחה	**3,573** ₪

8.5 <u>תוכנית רצ/1/1/ו'/6, מועד קובע 13/07/2012.</u>

8.5.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.5.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

שמאית המשיבה סבורה, שהתוכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בגג שטוח בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג של אותה יחידה לפי הנמוך.

עפ"י היתר בניה בנוי חדר על הגג בשטח של 13.7 מ"ר שנבנה מכוח תוכנית 3/12/1.

8.5.1.2 <u>שטח לניצול במצב החדש</u>:

שמאית המשיבה סבורה, שיש להביא בחשבון במצב החדש שטח חדר יציאה לגג בסך 40 מ"ר, כנגד, שמאית המבקש, סבורה ששטח ההרחבה האפקטיבי שאפשר לנצל של חדר יציאה לגג במצב החדש הינו 26.4 מ"ר.

8.5.1.3 <u>מקדם צורה לשטחי מרפסת גג במצב החדש</u>:

שמאית המבקש סבורה שיש להביא בחשבון מקדם בגין צורה בסך 0.65 לשטח מרפסת הגג במצב החדש.

במכתב התגובה מיום 04/07/2026, נטען, שההשבחה מתייחסת להקמת חדרי יציאה לגג עם מרפסת גג לעומת הקמת עליית גג במצב קודם עפ"י תוכנית רצ/ 1/1 /ו'/ 5 ללא מרפסת גג. אין מניעה בניצול תכנית זו בנכס הנדון. שמאית המבקש אינה מומחית בנושא אדריכלות.

לעניין מקדם מרפסת – יש להביא מקדם זהה בשני מצבי התכנון.

לעניין זה מפנה להכרעת הח"מ בחלקה 337 בגוש 3628 אשר בה נקבע מקדם זהה 0.15 בשני מצבי התכנון.

8.5.1.4 <u>מקדם התאמה בינוי חדש על ישן</u>:

שמאית המשיבה סבורה, שיש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן בסך 0.8.

8.5.1.5 <u>ערכי שווי</u>:

שמאית המשיבה ערכה סקר שומות מכריעות, על בסיסן קבעה, שווי מ"ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

תאריך שומה	גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
31/01/2021	3945/369	דוד דדון	אהרונוביץ' 22	13/07/2012	₪ 6,000
18/03/2019	3945/319	גד נתן	אהרונוביץ' 6	13/07/2012	₪ 6,000
2/11/2014	3945/246	דורית פריאל	ארלוזורוב 4	13/07/2012	₪ 5,000
29/08/2014	3923/122	נאוה סירקיס	הר ציון 32	13/07/2012	₪ 5,000

לאור האמור לעיל, בהתייחס במיקום הנכס, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,500 ₪.

8.5.1.6 <u>תחשיב השבחה שמאית המשיבה</u>:

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדר יציאה לגג	40	0.9	36
מרפסת גג	32.4	0.15	5
סה"כ			41
מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדר יציאה לגג בנוי עפ"י היתר	13.8	0.9	12
מרפסת גג	58.7	0.15	9
סה"כ			21
סה"כ שטח אקו' לחיוב			20
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,500
עלות התאמה למבנה קיים			0.8
השבחה			₪ 86,592

8.5.2 עמדת המבקש

8.5.2.1 מהות ההשבחה:

שמאית המבקש סבורה, שהתוכנית הגדילה את שטח חדרי היציאה לגג, ביחס לנכס הנדון, משטח של עד 14 מ״ר במצב הקודם, לשטח מרבי של 40 מ״ר או 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הנמוך מבניהם.

8.5.2.2 שטח לניצול במצב החדש:

שמאית המבקש סבורה, בתחשיב הוועדה המקומית הובא בחשבון, במצב החדש, חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר. הנחה זו משקפת את תקרת הזכויות התכנונית בלבד ואינה תואמת את אפשרות הניצול האפקטיבית בנכס הנדון. מעיון בתשריט קומת הגג, ובהתחשב במגבלות קווי הבניין, במיקום החדר הקיים ובניצול המיטבי הסביר של שטח הגג, עולה כי הרחבת חדר היציאה לגג אפשרית, לכל היותר, עד לשטח כולל של כ-26.2 מ״ר בלבד.

לפיכך, אין לייחס לנכס תוספת שווי בגין חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר, אלא יש לבחון את ההשבחה, ככל שקיימת, ביחס לשטח ההרחבה האפקטיבי בלבד.

8.5.2.3 מקדם צורה לשטחי מרפסת גג במצב החדש:

שמאית המבקש סבורה שהרחבת חדר היציאה לגג עד לשטח המקסימלי הניתן למימוש בפועל מביאה לחלוקת שטח מרפסת הגג לשני חלקים נפרדים, באופן הפוגע ברציפות השטח, בנוחות השימוש וביכולת הניצול המיטבי של המרפסת.

במצב זה, יתרת שטח המרפסת אינה מהווה עוד מרפסת גג רציפה ובעלת שימושיות מלאה, אלא שטח מפוצל, בעל מגבלות תכנוניות ותפקודיות. לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לצורת המרפסת ולשימושיותה, בשיעור של 0.65 ביחס לשטח המרפסת במצב החדש.

8.5.2.4 מקדם התאמה בינוי חדש על ישן:

שמאית המבקש סבורה, שיש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן בסך 0.8.

8.5.2.5 ערכי שווי:

שמאית המבקש מקבלת את קביעת שמאית המשיבה וקובעת שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 5,500 ₪.

8.5.2.6 תחשיב ההשבחה שמאית המבקש:

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם צורה**	**שטח אקו'**
חדר יציאה לגג	26.4	0.9	1	24
מרפסת גג	55.4	0.15	0.65	5
שטח אקו'				29
מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם צורה**	**שטח אקו'**
חדר יציאה לגג	14	0.9	1	13
מרפסת גג	68.9	0.15	1	10
שטח אקו'				23
סה"כ שטח אקו' לחיוב				6.2
שווי מ"ר מבונה				**5,500** ₪
מקדם הפחתה "חדש על ישן"				0.8
השבחה				**27,397** ₪

8.5.3 **<u>הכרעה תוכנית רצ/1/1/ו"/6, מועד קובע 13/07/2012</u>:**

8.5.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

הצדדים אינם חלוקים בעניין מהות ההשבחה, בכך שהתוכנית הגדילה את שטח חדרי היציאה לגג, ביחס לנכס הנדון, משטח של עד 14 מ"ר במצב הקודם, לשטח מרבי של 40 מ"ר או 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הנמוך מבניהם.

8.5.3.2 <u>שטח לניצול במצב החדש</u>:

שמאית המבקש סבורה, כי האפשרות להרחבת חדר היציאה לגג, מוגבלת, לכל היותר, לשטח כולל של כ- 26.2 מ"ר. לשיטתה, אין לייחס לנכס תוספת שווי בגין מלוא הזכויות להקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר אלא יש לבחון את ההשבחה בהתאם לשטח הניתן למימוש בפועל בלבד.

כתימוכין לעמדתה, צירפה שמאית המבקש מדידה גרפית, שנערכה על גבי תשריט היתר הבנייה. יחד עם האמור, טענה זו לא נתמכה בחוות דעת אדריכלית או באסמכתה תכנונית אחרת, שיש בה כדי להצביע, על מניעה ממשית, לניצול מלוא הזכויות.

מעיון בתשריט היתר בנייה מס' 200321000 וכן ממדידה גרפית שערכתי על גבי התשריט, לא מצאתי מגבלה פיזית מובהקת, המונעת את ניצול מלוא הזכויות להקמת חדר יציאה לגג, בשטח של 40 מ"ר. בהתאם לקונטור הגג העולה מן התשריט, מידותיו הן בקירוב, 10.30 מ' רוחב וכ-9.70 מ' אורך, באופן המותיר, על פני הדברים, מרחב פיזי מספיק למימוש השטח האמור.

לפיכך, ובהיעדר תשתית מקצועית או תכנונית המוכיחה, כי קיימת מניעה לניצול מלוא הזכויות, לא מצאתי מקום לקבל את טענת שמאית המבקש, המבוססת על מדידה גרפית

בלבד. בנסיבות אלה, אני סבור כי קיימת היתכנות פיזית לניצול **40 מ"ר** לחדר יציאה לגג, ובהתאם לכך **איני מקבל את עמדת שמאית המבקש ואביא בחשבון את מלוא השטח האמור, במסגרת תחשיב ההשבחה**.

8.5.3.3 <u>מקדם צורה לשטחי מרפסת גג במצב החדש</u>:

לעניין הטענה כי יש להביא בחשבון, מקדם הפחתה בגין צורת מרפסת הגג, שתיוותר לאחר הקמת חדר היציאה לגג, לא מצאתי כי הונחה תשתית שמאית או תכנונית המצדיקה הפחתה כאמור.

ראשית, צורת מרפסת הגג, לאחר מימוש זכויות הבנייה נגזרת באופן ישיר ממיקום חדר היציאה לגג, ומהתכנון האדריכלי שייבחר לצורך מימוש הזכויות. אין מדובר במגבלה תכנונית עצמאית המוטלת על המקרקעין מכוח התוכנית, אלא בתוצאה הנלווית לאופן שבו, ימומשו זכויות הבנייה בפועל. בהיעדר תכנון קונקרטי המחייב דווקא תצורה מסוימת של החדר, לא ניתן לקבוע מראש, כי יתרת שטח הגג תיוותר בצורה בלתי יעילה או באופן הפוגע, בתועלת המופקת ממנה.

שנית, עצם העובדה שמרפסת הגג אינה בעלת צורה רגולרית או מלבנית אינה מלמדת, כשלעצמה, על פגיעה בשוויה. השאלה השמאית הרלוונטית היא האם הצורה הנוצרת, פוגעת באופן ממשי באפשרויות השימוש במרפסת ובתועלת הכלכלית, המופקת ממנה. בענייננו, לא הוצגה ראיה המלמדת, כי לאחר הקמת חדר היציאה לגג תיוותר מרפסת שאינה פונקציונלית, כי ייווצרו שטחים בלתי שמישים, או כי השימוש הסביר במרפסת, ייפגע באופן המצדיק הפחתת שווי.

יתרה מכך, יש להביא בחשבון, כי הקמת חדר היציאה לגג היא עצמה הזכות המשביחה. מימוש הזכות כרוך מטבעו בתפיסת חלק משטח הגג ובשינוי צורת השטח הפתוח הנותר. לפיכך, אין מקום לבצע הפחתה נוספת בגין עצם השינוי הגיאומטרי הנובע ממימוש הזכות, אלא אם הוכח כי מעבר לגריעת השטח עצמה, נגרמת פגיעה תפקודית ממשית ונפרדת, ליתרת המרפסת. אחרת, עלולה להיווצר **כפל הפחתה** שעה שהשפעת הקמת החדר כבר מובאת בחשבון, במסגרת תחשיב ההשבחה והשטחים האקוויוולנטיים.

עוד יש לציין, כי קונה סביר היה בוחן את הנכס כמכלול, תוך שקלול התועלת הנוספת הנובעת מחדר יציאה לגג אל מול השינוי בשטח מרפסת הגג. בהיעדר ראיה לכך שצורת המרפסת הנותרת, גורמת לפגיעה ממשית בסחירות, בפונקציונליות או בתועלת, אין הצדקה שמאית, להחלת מקדם הפחתה נוסף.

לפיכך, ובהיעדר תשתית מקצועית המצביעה על פגיעה תפקודית וכלכלית ממשית ביתרת מרפסת הגג, איני מוצא מקום להביא בחשבון מקדם התאמה, בגין צורת המרפסת, לאחר הקמת חדר היציאה לגג .עצם השינוי בצורת המרפסת, הנובע באופן אינהרנטי ממימוש זכויות הבנייה, אינו מהווה כשלעצמו גורם המצדיק הפחתה נוספת בתחשיב ההשבחה.

8.5.3.4 מקדם התאמה בינוי חדש על ישן:

אני מקבל את הסכמת הצדדים, שיש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן בסך 0.8.

8.5.3.5 ערכי שווי:

לאחר עיון במסד הנתונים שהציגה שמאית המשיבה אני מקבל את הסכמת הצדדים בקביעת ערכי השווי.

8.5.3.5.1 תחשיב ההכרעה תוכנית רצ/1/1/ו'/6:

מצב קודם			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חדר יציאה לגג בהתאם להיתר בניה	13.8	0.9	12.42
מרפסת גג	58.7	0.15	8.81
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			21.2
מצב חדש			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חדר יציאה לגג בהתאם להיתר בניה	40	0.9	36
מרפסת גג	32.5	0.15	4.875
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			40.875
סה"כ שטח לחיוב			19.65
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,500
מקדם התאמה בגין בינוי חדש על ישן			0.8
השבחה			**₪ 86,460**
היטל ההשבחה			**₪ 43,230**

9. **<u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, במימוש בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רצ/1/1/יג	24/03/2004	₪ 5,333	₪ 2,666
רצ/מק/1/1/21/1	12/10/2006	אין השבחה	
רצ/מק/1/1/25/2	30/04/2007	אין השבחה	
רצ/1/1/1/26	23/02/2010	₪ 7,145	₪ 3,573
רצ/1/1/ו/6	13/07/2012	₪ 86,460	₪ 43,230

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,
דוד בריל
שמאי מכריע